

いつもお世話になっております。朝日不動産株式会社の花です。
当社では県内11店舗のネットワークを活かし、複数店舗で同じ物件を掲載することで、より多くのお客様の目に触れる仕組みを強化しています。これによりお部屋探しの問い合わせ数が増え、結果として大家さんの物件も選ばれやすくなる環境を整えています。ただし、広く反響を集める一方で課題となるのが、「**お客様からの問い合わせが、自店の専門外エリアにも届く**」という現象です。土地勘がないスタッフが対応すると十分なお提案ができずお客様の満足度が下がり、ひいては成約機会の損失につながる可能性があります。

希望エリアの店舗に送客



そこで当社では問い合わせ内容に応じて最寄りの専門店舗が対応する「**社内送客制度**」を導入しました。例えば、婦中エリア希望のお客様には富山婦中店、富山東エリアのお客様には富山東店が対応するなど、地域を熟知したスタッフのご案内します。この取り組みで、**お客様満足度の向上を目的としており**、結果として物件の魅力をより的確に伝えられ、**管理物件の成約率向上にも繋がる**と感じております。

「多店舗の力で反響を増やし、自店エリアの力で成約率を上げる」

この両輪が動くことで、大家さんの大切な資産である物件が、より選ばれやすくなる環境を作っていきます。これからも、入居率向上に繋がる仕組み作りを考えてまいります。

朝日不動産株式会社 取締役・花 伸祐

セミナーのご案内



2026年 1/24 (土) **2026新春** **140回ミッキー塾 オンライン限定** **無料**

Webセミナー

★ **第1部・ミッキー** 13:30-14:30
2026 朝日不動産 経営方針

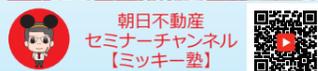
★ **第2部・しくじり大家さん** 14:40-16:30
講師:「富導算塾」塾長 **江古田島 平八氏**

web申込↓

YouTubeのご紹介

★ セミナーや、リノベーション・収益・管理物件のご紹介、物件の探し方など、皆様に役立つ動画を配信しています。

日頃より、当社youtubeチャンネルをご愛顧いただき、誠にありがとうございます。
この度、youtube【朝日不動産チャンネル】を大きく3つのチャンネルに分けました。
今後も引き続き、不動産に関する情報をご提供できるよう努めてまいります。
気になるコンテンツがございましたら、チャンネル登録の程、よろしくお願いいたします。



【管理戸数15,000室達成記念式】



お部屋ハッケン物語チャンネル

SNSを活用したお部屋の紹介を行っている一例として紹介！もし載せたい大家さんがおられましたら、お声掛けください！

映画館のあるショッピングモールまで3分
大塚ショッピングモールまで3分
新築で家賃5万円台 9.9帖

5万円台！「Room8」
映画館のあるショッピングモールまで3分！
新築1Rで家賃5万円台！

1LDK 初期費用10万円以下
コシヒカリ30kgプレゼント!
インターネット無料!

宅配ボックス
角部屋
ウォークインクローゼット
一坪風呂

30キロ付き1LDK! コシヒカリ
インターネット無料!
インターネット無料!

「Room8」
インターネット無料!
インターネット無料!

車・バイク好きにおススメ!!
インナーガレージ付1LDK
2台駐車可能!

インターネット無料
角部屋
ウォークインクローゼット
日当たり良好

月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語



さ「わくニュー」 CPMミッキーの 2026年度 経営方針 『あさひのカンリ』

謹んで新春のお慶びを申し上げます。

新年を迎えるにあたりまして、私ミッキーの基本姿勢は『攻め』です。

高市新政権の「責任ある積極財政」による資産価格の上昇を追い風に、お客さまの不動産を活用した安定した収益の確保と、純資産増加にお役立ちしてまいります。

金利のゆるやかな上昇は覚悟しておく必要がありますが、経済の活性化、物価の急激な上昇を抑えるため、不動産マーケットにおきましても、健全な政策と受けとめます。ただし、返済シミュレーションにおきましては、注意してください。



2026年度の最重要政策は、朝日不動産の地域ブランド「**カンリのあさひ**」を構築します。「**あんしん、あったか、あさひのカンリ**」をキャッチフレーズに大々的にプロモーションを行います。

リーシング力（客付け力）に加え、管理品質のアップを行い、お部屋にお住まいの入居中のお客さまに、安心して住んでいただくための圧倒的なサービスを提供してまいります。大家さんのみなさまには、事業パートナーとしてご協力とご支援を賜りますよう、本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。ありがとうございました。

CPM ミッキー

Introduction

自己資金1,000万円～ 標準プラン8戸

新築アパートオーナー募集中!

☎076-422-5566

アセットマネジメント事業部/石橋 伸一郎まで 受付時間 9:30-18:00 ㊟水曜

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)

Data





ハッチくんの
賃貸管理物語!

賃貸住宅セミナー参加のご報告

いつもお世話になっております。PMサポート課の上貂です。
ご報告が遅くなりましたが、昨年9月18日に開催された賃貸住宅セミナーに参加しました。当日は約200社が出展し、最新の管理サービスや設備提案を一度に比較できる大変有意義な機会となりました。私が受講した「未収金削減セミナー」では、未納者とのトーク時には寄り添う姿勢を持つこと、また訴訟へ進む際の基準を社内で明確にすること。加えて、保証会社の担当者とは日頃からコミュニケーションを密に取り、情報共有を円滑にすることで早期対応につながることも強調されておりました。展示会では特にAI退去立会が印象的で、入居者が室内を撮影するとAIが動画を解析し、その場で負担箇所の提示と合意形成まで行うため、管理スタッフの立会時間を大幅に削減できる点が魅力的でした。また、見守りサービスでは冷蔵庫に取り付けるセンサー型が紹介され、1日2回の判定で一定時間反応がない場合には緊急連絡先や管理会社へ通知される仕組みが紹介されるなど、安心・安全に配慮した提案がされておりました。今回得た情報は今後の管理業務にも積極的に活かしてまいります。

PMサポート課・上貂(かみはぎ) 啓介

東京都市部-更新時に家賃を上げられるか?!

バブル崩壊後に、東京都心部で家賃が上昇したケースはいくつかありましたが、2024年秋以降から2025年11月までの経過は、明らかに家賃が上昇しています。では、『更新時に家賃は上げられるか?』というテーマですが、結論から言うと賃借人が合意した場合には可能です。

“賃貸管理業者は家賃値上げ『交渉』をしてはいけない!”

管理業者が、賃貸人に代わって賃借人に賃料値上げ交渉することは**非弁行為**となります。通常の管理の場合は、あくまでオーナーの建物を委託されているにすぎない。立退き交渉は弁護士でないとできないように、家賃の値上げも『交渉』ではなく『通知』というスタンスとなります。よって、一般管理の更新時の家賃値上げは、**賃貸人からの意向を伝える(通知)**というものに留まります。合意に至らないケースは、それ以上の交渉をできない立場ですので、据え置きということで更新手続きを行います。家賃値上げの問題がこじれた場合、調停となり時間と労力と不動産鑑定費用、裁判費用などでそれ以上の交渉を大家さん自ら行わないというのが実情です。一方で、通知はできるので賃貸人の意向ということでこの1年、東京管理部では50件を超える更新手続きで家賃の値上げのお手伝いをさせていただきました。賃借人の8割は合意となり、3,000円~5,000円の値上げ幅が一番多いケースです。入居者は家賃の値上げ額と、退去して他の物件に移るといっても近傍同種の物件に引越する方が、家賃が高いという実情が合意に至る理由です。一番望まれるのは、退去したら次の入居募集で家賃が大きく上げられる『ファミリータイプ』の物件では、前賃料から2万円以上上げて直ぐ決まるといような事例も多く、いつまでこんな市況が続くのか、期待と不安の入り混じる東京都心部の賃貸事情をご案内させていただきました。

東京統括本部長・北島 徹

不動産投資物件情報

オススメ投資物件を毎月ピックアップ♪
気になる物件がございましたらお気軽にお問合せください★

NEW 射水市本町1丁目 貸家

表面利回り17.5%!低コストでの運営が可能!
2025年10月に1階の内装リフォーム済!
前面道路に融雪装置有!

価格:2,400,000円(税込)
満室年間賃料収入:420,000円
満室時表面利回り:17.50%

- 建物名:射水市本町1丁目貸家 ●所在地:射水市本町1丁目6-34 ●万葉線「第一イン新湊クロスベイ前駅」徒歩約7分 ●築年月:1951年 ●土地面積:76.03㎡ ●建物面積:82.64㎡ ●構造:木造瓦葺2階建 ●間取:9DK ●駐車場:無 ●引渡日:相談 ●現況:申込有(12月下旬契約予定) ●取引形態:媒介



NEW 高岡市蓮美町戸建(中古)

貸家にオススメ!原状回復、クリーニング済で即募集可能!
高岡駅徒歩14分、前面道路融雪で冬も安心。
スーパー徒歩13分、ドラッグストア徒歩11分。

価格:3,500,000円(税込)

- 建物名:高岡市蓮美町戸建(中古) ●所在地:高岡市蓮美町2-25 ●あいの風とやま鉄道「高岡駅」徒歩約12分 ●築年月:1966年6月 ●土地面積:68.82㎡ ●建物面積:69.87㎡ ●構造:木造瓦葺2階建 ●間取:4SDK ●引渡日:相談 ●現況:空家 ●取引形態:媒介



NEW レジデンス牛島1106号室

IT重説対応物件、オートバス、温水洗浄便座、IHクッキングヒーター、収納スペース、エアコン2台以上、エレベーター

価格:13,000,000円(税込)

- 建物名:レジデンス牛島 ●所在地:富山市牛島新町 ●富山地鉄富山港線「インテック本社前駅」徒歩約1分 ●築年月:1984年11月 ●土地面積:1695.68㎡(持分)1260/100000 ●建物面積:83.32㎡(内法) ●構造:SRC造12階建/11階部分 ●間取:4LDK ●引渡日:相談 ●現況:居住中 ●取引形態:専任媒介



AM事業部からのお願い

AM事業部では物件を仕入れた際や、最新のセミナー情報をメールで発信しております。メール登録のない管理オーナー様は是非こちらのQRコードよりご登録をお願いいたします。

ご登録は
コチラ!




お問合せ

朝日不動産株式会社
アセットマネジメント事業部

【富山】〒939-8281富山市今泉西部町3-8WALビル2F
【東京】〒108-0023東京都港区芝浦3丁目12-4

Mail: am@asahi.ac

※ 万一、売却済みの場合はあしからずご了承ください。



その他の
投資物件情報
こちらから